



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA DE FAMÍLIA - REGIONAL DE MADUREIRA
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 1º Andar, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3485
E-mail: mad03vfam@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ANDREIA DO NASCIMENTO e à DJANILSON SANTOS DE MENDONÇA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Extinção de Condomínio (Processo nº 0805547-22.2024.8.19.0202 – **JUSTIÇA GRATUITA**) requerida por ANDREIA DO NASCIMENTO em face de DJANILSON SANTOS DE MENDONÇA, na forma abaixo:

O DR. GUILHERME DE SOUZA ALMEIDA, Juiz de Direito da Terceira Vara de Família - Regional de Madureira - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à ANDREIA DO NASCIMENTO e à DJANILSON SANTOS DE MENDONÇA, que no dia **23.09.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28.09.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão do ID 299580577, o “Direito e Ação” ao imóvel em questão no supramencionado autos - descrito e avaliado no ID 207899632 (em 10/07/2025).- AUTO DE AVALIAÇÃO: Local da diligência: Rua Ferraz, nº 441, Cascadura, Rio de Janeiro, RJ. Certifico e dou fé que em cumprimento do presente mandado de avaliação informo que a presente avaliação foi realizada de forma indireta e de acordo com os documentos anexados a este mandado, face a proximidade do endereço do imóvel com a Comunidade do Morro do Fubá, local conflagrado e de grande repercussão nos meios de comunicação a insegurança existente nesta localidade. Informo que levando em consideração as construções no entorno deste local o referido imóvel encontra-se localizado próximo a via pública, onde há total pavimentação, rede elétrica, encontrando-se o imóvel perto de farto transporte público e comércio. Informo que levando em consideração valores de imóveis localizados neste mesmo bairro e considerando a desvalorização em virtude da proximidade com a comunidade referida nesta certidão, o imóvel foi avaliado em R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 140.956,05 (cento e quarenta mil, novecentos e cinquenta e seis reais e cinco centavos).- Conforme Certidão do 6º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 8141, (R-1) em nome de Neuza Azevedo Peluso e s/marido Fausto José Peluco, Hilda de Azevedo Camello e s/marido Walter de Souza Camello, Orlando de Azevedo Delou e s/mulher Vilma Cardoso Delou, Hamilton de Azevedo Delou e s/mulher Maria Possi Delou, Laudelina Azevedo de Oliveira, Alcides de Azevedo Delou e s/mulher Celia Garcia Delou; constando ainda da referida matrícula: (R-1) – Doação: Transmitentes: Neuza Azevedo Peluso e s/marido; Hilda de Azevedo Camello e s/marido, Orlando de Azevedo Delou e s/mulher, Hamilton de Azevedo Delou e s/mulher, Laudelina Azevedo de Oliveira, Alcides de Azevedo Delou e s/mulher; Adquirente: Helida Neves Barbosa, solteira, e, Iodalgio da Costa Lima, casado com Maria de Oliveira Lima; (R-2) – Usufruto: Devedores: Helida Neves Barbosa; Credores: Neuza de Azevedo Peluso e s/marido; Hilda de Azevedo Camello e s/marido, Orlando de Azevedo Delou e s/mulher, Hamilton de Azevedo Delou e s/mulher, Laudelina Azevedo de Oliveira, Alcides de Azevedo Delou e s/mulher; (Av-1): nos termos do título que serviu ao registro para declarar que ficou estabelecido que, ocorrendo a morte de um dos usufrutuários, a parte do pré-morto acrescerá a do supérstite; (Av-2) – Retificação: nos termos do art. 213 § 1º da Lei 6015/73 e da escritura que serviu de título aos atos R-1 e 2 supra que ficam os mesmos retificados, para fazer constar que a referida escritura foi lavrada no livro nº 3106 e não como o declarado e, ainda, retificado o ato R-1 quanto a natureza do ato que é Compra e Venda, tendo sido doado tão somente o numerário, razão pela qual foi reservado o usufruto vitalício e não como o declarado; (Av-3) – Retificação: nos termos do art. 213 § 1º da Lei 6015/73 e da escritura que serviu de título ao ato R-2, que fica o mesmo retificado, a fim de tornar certo que são usufrutuários tão somente Wanda Neves Barbosa, casada pelo regime da comunhão de bens com Hélio Candido Barbosa, e Iodalgio da Costa Lima, casado com Maria de Oliveira Lima, e não como o declarado.- Conforme Escritura de Compra e Venda, datada de 13/03/1997, consta como Outorgante Vendedora: Héliida Neves Barbosa, assistida de s/marido Helio Monti Filho, casados em comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, e, como Outorgada Compradora: Igreja do Evangelho Quadrangular, constando ainda da referida escritura, a renúncia do usufruto.- Conforme Compromisso Particular de Promessa de Compra e Venda, datado de 10/08/2009, consta como Outorgante Promitente Vendedor: Igreja do Evangelho Quadrangular, e como Outorgados Promissários Compradores: Djanilson Santos de Mendonça, casado, e Andreia do Nascimento, casada.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0433234-2): R\$ 2.062,62 (dois mil, sessenta e dois reais e sessenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2024 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2096172-8): R\$ 1.192,02 (um mil, cento e noventa e dois reais e dois centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- *Cientes os Srs. Condôminos que desejarem exercer o direito de preferência pelo valor alcançado nos leilões, deverão comparecer, na data e horário designados para realização dos leilões, no escritório do Leiloeiro Público à Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, para exercer o seu*

direito.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF.- Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.portellaleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro).- De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido.- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro.- O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos treze dias do mês de agosto de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Kezia Da Silva Bezerra, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Guilherme De Souza Almeida - Juiz de Direito.